



タカラレーベン不動産投資法人

Takara Leben Real Estate
Investment Corporation



第8期 資産運用報告

自 2021年9月1日 至 2022年2月28日



タカラレーベン不動産投資法人

証券コード：3492

東京都港区赤坂一丁目14番15号

<https://takara-reit.co.jp/>

Printed by PRONEXUS INC.

本投資法人の基本理念

1. 本投資法人は、異なる強みを有するスポンサー各社の専門性とノウハウを結合したマルチスポンサー型の運用体制を活用することで、「着実な成長」及び「安定した運用」の実現を目指します。
2. 本投資法人は、投資主から選ばれ続ける総合型J-REITとなるために、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」の実現を目指します。

本投資法人の特徴及び強み

	オフィス	住宅	ホテル	商業施設・その他 ^(注1)
Takara Leben	総合不動産ディベロッパーとしての幅広い開発実績と安定した供給実績			
	リノベーションを含む多数のバリューアップ実績			
PAG	タカラレーベングループ ^(注2) のバリューチェーンを活かした安定的な物件運用のノウハウ			
	オフィスを中心とした日本国内での不動産及び不動産関連資産に対する実績			
KYORITSU HOTELS & DORMITORIES	豊富なバリューアップ実績			
	20年以上に及ぶ日本での不動産ファンド運用実績			
YAMADA	全国における豊富な寮・ホテルの管理実績			
	約40年に及ぶ寮・ホテルの運営実績			
	全国に及ぶネットワークを活用した情報網			
	家電流通事業者国内最大手として有する商業施設マーケットに関する情報及び運用ノウハウ			

(注1) 「商業施設・その他」には、商業施設のほか、産業用不動産(物流施設、データセンター、工場及び研究開発施設を含みます。)及び駐車場などの用途に供される物件が含まれます。以下同じです。

(注2) 株式会社タカラレーベン(以下「タカラレーベン」ということがあります。)及びその子会社並びに関連会社をいいます。以下同じです。

第8期決算ハイライト

第8期確定分配金(1口当たり)	3,120 円	営業収益	4,030 百万円
営業利益	2,093 百万円	経常利益	1,806 百万円
当期純利益	1,801 百万円	取得価格合計	108,732 百万円 46 物件
期末稼働率	99.0 %	鑑定NOI利回り	4.9 %
LTV ^(注1)	47.2 %	1口当たり NAV ^(注2)	111,380 円
第9期予想分配金(1口当たり)	2,930 円	第10期予想分配金(1口当たり)	2,700 円

(注1) LTV=期末有利子負債総額/総資産

(注2) NAV=期末純資産総額-分配金総額+(保有資産の不動産等に関する鑑定評価額-期末帳簿価額)

Contents

第8期決算ハイライト	1	第8期運用実績/財務状況	9
投資主の皆様へ	2	FTSE EPRA Nareit グローバル・インデックスへの組入れ	10
外部成長	4	ポートフォリオの概要	10
ESGへの取組み	6	I. 資産運用報告	12

II. 貸借対照表	28	VI. 金銭の分配に係る計算書	47
III. 損益計算書	30	VII. 監査報告書	48
IV. 投資主資本等変動計算書	31	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
V. 注記表	32	投資主インフォメーション	52



タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役社長
タカラレーベン不動産投資法人
執行役員

宰田 哲男

タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表取締役会長

石原 雅行

平素は、タカラレーベン不動産投資法人並びにその資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたびの新型コロナウイルス感染拡大により罹患された方々およびご家族、関係者の皆様に心よりお見舞い申し上げます。

投資環境について

本投資法人の第8期営業期間における日本経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進展等により経済活動の再開の兆しが見られましたが、感染力の強い変異株による感染拡大によりまん延防止等重点措置が再発令されるなど、経済活動を行う環境としては、依然予断を許さない状況

が続いています。一方で不動産売買市場については、上場リート及び私募リート、国内外の私募ファンド、不動産業者及び一般事業法人等の様々なマーケット参加者の良質な収益不動産への投資意欲は衰えておらず、取引価格は高水準が維持されました。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、企業の

コスト削減ニーズが高まったこと等に起因して、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率は上昇傾向にあるものの、経済活動が本格的に再開すれば、オフィスの需要は回復に向かうものと考えています。住宅については、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、生活密着型の商業施設の業容は底堅く推移しています。ホテルについては、新型コロナウイルス感染症のさらなる拡大の懸念もあり、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の影響を限定的に留めながら、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、公募増資による調達資金等により、2021年9月2日付で新たにオフィス2物件、住宅8物件、商業施設2物件の合計12物件(取得価格の合計26,310百万円)を取得しました。さらに、2021年11月25日付でマレー磯子ビル(取得価格1,900百万円)を取得する一方で、同年10月20日付で長野セントラルビル、同年11月19日付でサムティ新大阪センタービル、2022年2月1日付で中央博労町ビルの準共有持分37%相当、同年2月17日付で心斎橋ビル、同年2月25日付で

山形駅前通ビルをそれぞれ売却し、積極的なポートフォリオの入替を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益4,030百万円、経常利益1,806百万円、当期純利益1,801百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は3,120円となり、2021年10月20日付「2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2022年2月期の1口当たり分配金の予想額3,100円を20円上回ることとなりました。

資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2021年9月1日付で公募増資(発行新投資口数:112,500口、発行価額の総額:12,192百万円)による資金調達、2021年9月2日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額13,900百万円の借入を、それぞれ行いました。この結果、当期末日(2022年2月28日)時点における借入金残高は57,300百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。)は47.2%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター(R&I)からの発行体格付として「A-/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付として「A-/ポジティブ」の格付をそれぞれ取得しています。

期中の物件取得

2021/9/2 取得(公募増資時) 取得価格総額 26,310百万円

オフィス



博多冷泉町ビル



川越ウエストビル

住 宅



ラグゼナ流山おおたかの森



PRIME SQUARE



ラグゼナ秋葉原



フィオレレジデンス 出島海岸通



ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘



ラグゼナ戸田公園



ラグゼナ戸田公園II



ラグゼナ武蔵新城

商業施設・その他



アピタ名古屋南店



(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)

+

2021/11/25 取得 取得価格 1,900百万円

住 宅



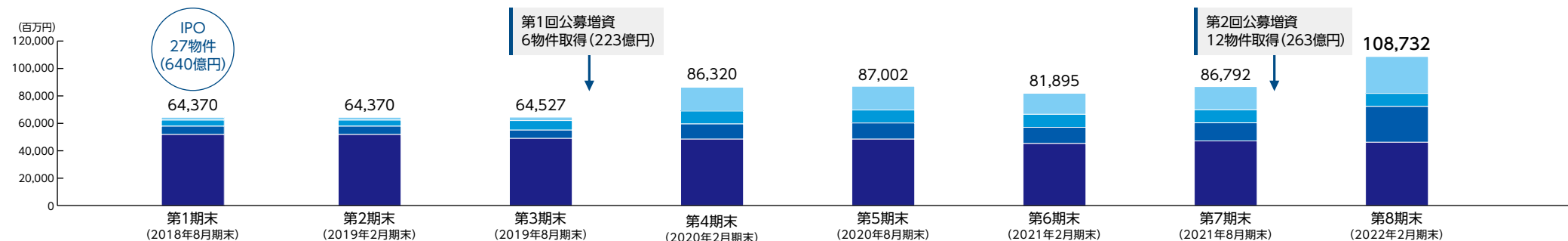
マーレ磯子ビル

期中の物件譲渡

	長野セントラルビル
譲 渡 日	2021/10/20
譲渡価格	778百万円
	サムティ新大阪センタービル
譲 渡 日	2021/11/19
譲渡価格	4,000百万円
	中央博労町ビル
譲 渡 日	2022/2/1(37%) 2022/3/1(63%)
譲渡価格	1,950百万円
※63%は翌9期の譲渡	
	心斎橋ビル
譲 渡 日	2022/2/17
譲渡価格	850百万円
	山形駅前通ビル
譲 渡 日	2022/2/25
譲渡価格	237百万円

資産規模の推移

■ オフィス ■ 住宅 ■ ホテル ■ 商業施設・その他



資産運用業務における環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)への配慮を通じ、タカラレーベングループの協力のもと、「投資主価値の最大化」、「持続的な環境の創造」及び「地域と社会への貢献」を目指す

サステナビリティ基本方針

- 1 地球温暖化防止の取組み
- 2 環境負荷の低減
- 3 法令遵守と社内体制整備
- 4 ステークホルダーとのコミュニケーション
- 5 積極的な情報開示

マテリアリティ	具体的取組み	関連するSDGs
1. 気候変動対策の推進(E)	① GHG削減	
	② 水資源の有効活用	
	③ 廃棄物管理	
2. 再生可能エネルギー導入と使用率の継続的向上(E)	① タカラレーベングループより、再生可能エネルギー導入取組み促進について支援・協力を受ける	
	② グリーン証書・PPA(電力販売契約)小推力発電など様々な再生可能エネルギー導入の検討と実施	
3. 環境負荷の軽減とレジリエンス強化(E)	① CAPEXの有効活用によるポートフォリオ強化	
	② グリーンリース推進	
	③ BCPの充実	
4. 従業員・テナントの健康と快適性向上(S)	① 従業員満足度調査の継続的な実施、トップマネジメントとの定期的な対話機会の継続	
	② 柔軟な働き方の推進	
	③ テナント満足度調査の継続的な実施	
5. 人権の尊重、多様性と人材開発(S)	① 人権に関する啓蒙啓発の推進	
	② 多様性とインクルージョンを意識した就労環境整備	
	③ 人材開発の促進、研修制度の充実と資格取得奨励	
6. 規律ある組織体制の構築とステークホルダーエンゲージメント(G)	① 政治献金禁止・腐敗防止	
	② 実効性のある内部統制システム構築	
	③ 開示の充実	

GRESBリアルエステイット評価

2021年GRESBリアルエステイット評価において、「2スター」を獲得
ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」、保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において高い評価を受け、「Green Star」評価を3年連続で獲得
ESG情報開示の充実度を図るGRESB開示評価では、「Bレベル」の評価を取得



外部認証の取得状況

DBJ Green Building認証



BELS評価



環境への取組み

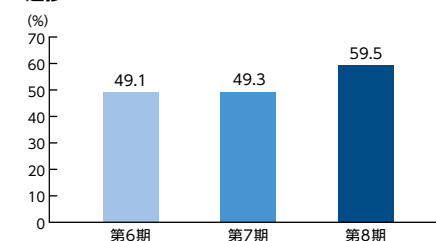
省エネLED化工事(事例)



LED化率

物件数	ポートフォリオにおけるLED化率	
36物件	合計 59.5%	うち共用部分78.8%
		うち専有部分55.3%

進捗



(注)比率は面積ベース

社会への取り組み

テナント
コミュニケーション

- テナントアンケートの実施
可能な限り多くのテナントにアンケートを実施し、各物件の運営改善や、建物の快適性向上のための施策推進に役立っている
- グリーンリース導入実績
テナントとの協働による保有物件の環境性能の向上を目指し、グリーンリースの導入を推進
L.Biz神保町（一棟貸しオフィス）において、テナントとの間でグリーンリース契約を締結

従業員との
コミュニケーション

- 能力開発の支援
自己啓発と業務の質の向上を目的とし、運用会社にて資格取得奨励制度を導入

ガバナンスへの取り組み

投資主利益との共通化を図る取り組み

資産運用報酬体系の変更

2021年11月26日開催の投資主総会において規約変更を上程し、2022年3月より運用会社に対する資産運用報酬の算定方法を一部見直しこれまで以上に投資主利益との連動性を高めることを目的としている

変更前 / 運用報酬Ⅱ

運用報酬控除前の
税引前当期純利益×
10%(上限料率)

変更後 / 運用報酬Ⅱ

運用報酬控除前の税引前当期純利益×
運用報酬控除前の税引前1口当たり当期
純利益×0.0030%(上限料率)

運用報酬体系	算定方法	上限
運用報酬Ⅰ	直前決算期の総資産額× 年率0.3%(上限料率)	総資産額× 年率0.5%
運用報酬Ⅱ	運用報酬控除前の 税引前当期純利益× 運用報酬控除前の 税引前1口当たり当期 純利益× 0.0030%(上限料率)	
取得報酬	取得価格× 1.0%(上限料率)	—

TCFD提言への賛同を表明

資産運用会社であるタカラPAG不動産投資顧問株式会社は、2022年2月に「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言」への賛同を表明すると共に、翌3月に「TCFDコンソーシアム」へ加入



TCFDとは、民間主導による気候関連財務情報の開示に関するタスクフォースとして、2015年のG20における各国首脳の要請を受けて金融安定理事会が設置した国際イニシアチブの略称。企業に対し、気候変動関連リスク及び機会への「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表している。



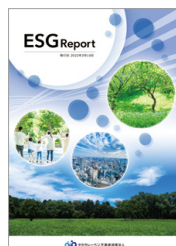
TCFDコンソーシアムは、TCFD賛同企業や金融機関が一体となって取り組みを推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取り組みについて議論する目的で設立された組織。

ESG情報開示の充実

投資家をはじめとするステークホルダーに対し、ESGへの取り組み情報を広く開示

ESGサイトURL: <https://takara-reit.co.jp/ja/esg/index.html>
⇒ ESGに特化したサイトを新たに開設し、積極的な情報開示を実施
(2022年3月開設)

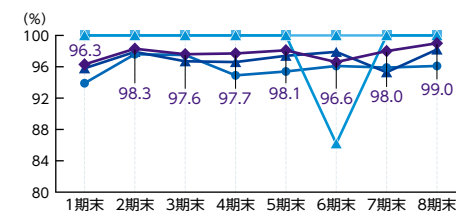
ESGレポートURL: <https://takara-reit.co.jp/asset/esg/img/esgreport-ja-2022.pdf>
⇒ ESGに対する考え方と取り組み全般について報告(2022年3月発行)



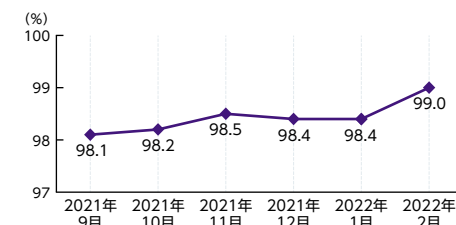
稼働率の推移

▲ オフィス ● 住宅 ▲ ホテル ■ 商業施設・その他 ◆ ポートフォリオ

上場以降 稼働率(期末) 推移



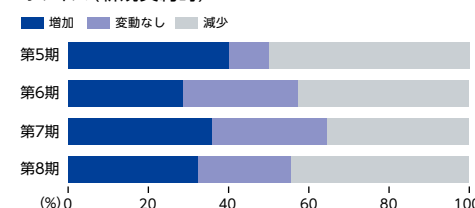
当期ポートフォリオ稼働率(月次) 推移



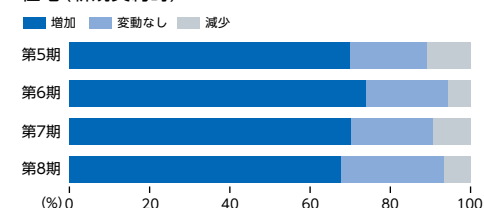
当期末のポートフォリオ全体の稼働率は2022年2月末時点で上場以来最高の99.0%を記録

賃料動向

オフィス(新規契約時)



住宅(新規契約時)



財務状況

金利固定化比率、LTV運営

■ 固定負債 ■ 変動負債 ◆ 総資産LTV



- 金利固定化比率を高めた一方で、当期LTVは若干上昇
- 高い金利固定化比率の維持とLTV安定化によりファイナンスリスクを排除し、健全な財務体質を構築する

取得済格付の状況 (2022年2月28日現在)

株式会社格付投資
情報センター

A⁻
(安定的)

株式会社
日本格付研究所

A⁻
(ポジティブ)

▶2022年3月2日(現地時間)に公表されたEPRA NareitのQuarterly Reviewで、当該指数への新規組入れが決定
▶組入れによるポジティブな影響に期待

EPRA Nareit 概要

- 世界の上場不動産株、REIT等で構成された世界有数の国際不動産投資インデックス
- インデックス組入れの主な適格要件は、時価総額や英文アニュアルレポート開示



ポートフォリオの概要

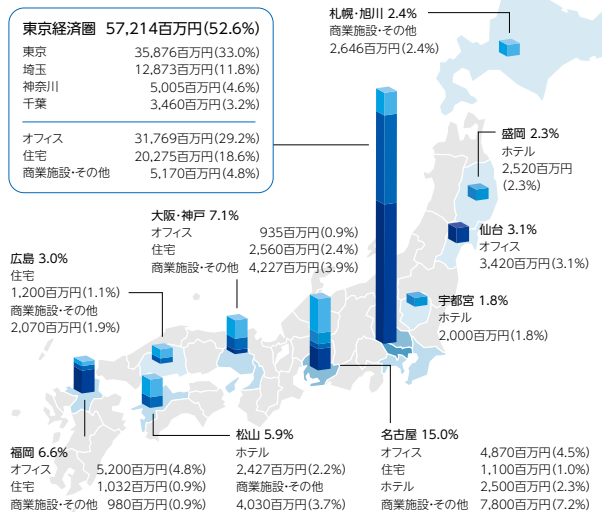
ポートフォリオサマリー

	物件数	取得価格	鑑定評価額	平均鑑定NOI利回り
合計	46	108,732百万円	116,223百万円	4.9%

ポートフォリオの分散状況

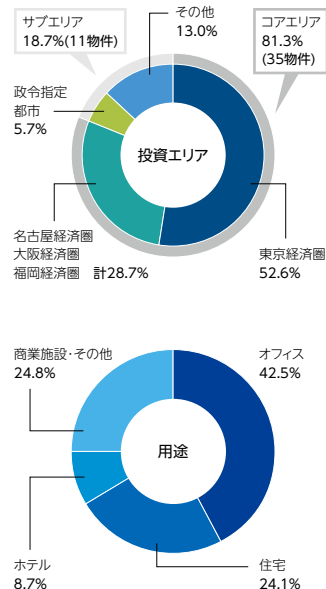
ポートフォリオの地理的分散

(2022年2月28日時点)



ポートフォリオ区分比率

(2022年2月28日時点)



※グラフ中の金額は各区分における取得価格を記載しており、百万円未満を切り捨てているため、合計額が合わない場合があります。
※ポートフォリオ区分の比率については、小数点第2位を四捨五入して掲載しています。

物件 番号	分類	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	期末 稼働率 (%)
O-01	オフィス	NTビル	東京都品川区	12,350	12,399	12,700	4.3	92.2
O-02		東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	9,780	9,869	10,500	4.2	100.0
O-03		名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市中区	4,870	5,198	5,130	5.5	100.0
O-05		大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	3,536	3,960	5.6	100.0
O-07		博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	2,475	2,960	5.2	100.0
O-08		中央博多町ビル	大阪府大阪市	935	930	1,230	6.2	95.8
O-09		L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	1,011	1,140	4.5	100.0
O-11		L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1,643	1,670	5.5	100.0
O-12		仙台日興ビル	宮城県仙台市	1,740	1,745	1,760	5.2	100.0
O-18		赤坂川瀬ビル	東京都港区	690	713	753	4.2	100.0
O-19		代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1,928	2,110	4.0	100.0
O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	2,629	2,750	5.1	100.0	
O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	2,812	2,810	4.2	100.0	
オフィス合計/平均				46,195	46,894	49,473	4.7	98.2
R-01	住宅	アマーレ東海通	愛知県名古屋市中区	1,100	1,061	1,210	5.4	87.0
R-02		ドリーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	1,087	1,110	5.3	100.0
R-03		ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	1,002	1,160	5.3	96.3
R-04		ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	1,075	1,140	4.2	95.5
R-06		ジェイシティハ丁堀	広島県広島市	1,200	1,188	1,280	5.4	93.0
R-07		ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	3,878	4,430	4.5	96.2
R-08		ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	1,106	1,300	4.1	92.9
R-09		ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	716	777	5.5	96.0
R-10		ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	2,023	2,180	4.8	96.1
R-11		ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	916	978	4.5	100.0
R-12		ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	1,206	1,260	4.4	100.0
R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	2,313	2,450	3.7	94.7	
R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	570	591	5.4	85.0	
R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1,909	1,980	4.3	100.0	
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	2,858	3,040	4.7	99.1	
R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	628	734	5.3	100.0	
R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	740	840	5.6	93.7	
R-19	マール磯子ビル	神奈川県横浜市	1,900	1,977	2,130	5.5	100.0	
住宅合計/平均				26,167	26,261	28,590	4.7	96.1
H-01	ホテル	ドリーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	2,309	2,550	5.4	100.0
H-02		ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	2,000	2,130	2,090	5.9	100.0
H-03		ドリーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	2,414	2,570	5.2	100.0
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中区	2,500	2,501	2,190	4.3	100.0
ホテル合計/平均				9,447	9,356	9,400	5.1	100.0
C-01	商業施設・その他	プリオ大田Ⅱ	福岡県福岡市	980	998	1,120	4.8	100.0
C-02		コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,036	1,016	1,110	7.0	100.0
C-03		TA湘南鰐沼海岸	神奈川県藤沢市	500	504	570	5.5	100.0
C-05		YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	4,005	4,410	7.5	100.0
C-06		家電住みえる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	4,227	4,277	4,350	4.9	100.0
C-07		イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	900	929	1,040	5.4	100.0
C-08		ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	1,610	1,648	1,790	4.5	100.0
C-09		DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	1,170	1,192	1,240	5.6	100.0
C-10		カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	2,551	2,590	5.0	100.0
C-11		アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市中区	7,800	7,890	8,250	5.2	100.0
C-12		(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	2,178	2,290	4.5	100.0
商業施設・その他合計/平均				26,923	27,193	28,760	5.5	100.0
ポートフォリオ合計/平均				108,732	109,705	116,223	4.9	99.0

(注)鑑定評価額は、2022年2月28日を価格時点とする鑑定評価書に記載の評価額を記載しています。

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	第6期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	第7期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	第8期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
営業収益	(百万円)	3,076	2,750	2,874	3,061	4,030
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	2,758	2,727	2,687	2,604	3,309
営業費用	(百万円)	1,163	1,139	1,171	1,217	1,937
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	937	917	915	943	1,049
営業利益	(百万円)	1,912	1,611	1,702	1,843	2,093
経常利益	(百万円)	1,707	1,399	1,500	1,621	1,806
当期純利益	(百万円)	1,706	1,399	1,476	1,563	1,801
出資総額 (注2)	(百万円)	45,189	45,189	45,189	45,189	57,382
発行済投資口の総口数	(口)	462,500	462,500	462,500	462,500	575,000
総資産額	(百万円)	94,517	94,466	94,380	94,281	121,319
(対前期比)	(%)	29.9	△0.1	△0.1	△0.1	28.7
純資産額	(百万円)	46,829	46,553	46,644	46,784	59,320
(対前期比)	(%)	39.7	△0.6	0.2	0.3	26.8
1口当たり純資産額	(円)	101,252	100,656	100,853	101,156	103,166
分配金総額	(百万円)	1,708	1,400	1,433	1,459	1,794
1口当たり分配金	(円)	3,693	3,029	3,100	3,156	3,120
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	3,689	3,025	3,100	3,156	3,120
(うち1口当たり利益超過分配金) (注3)	(円)	4	4	—	—	—
総資産経常利益率 (注5)	(%)	2.0	1.5	1.6	1.7	1.7
(年換算値)	(%)	4.1	2.9	3.2	3.4	3.4
自己資本利益率 (注5)	(%)	4.2	3.0	3.2	3.3	3.4
(年換算値)	(%)	8.5	6.0	6.4	6.6	6.8
自己資本比率 (注5)	(%)	49.5	49.3	49.4	49.6	48.9
(対前期増減)		3.5	△0.3	0.1	0.2	△0.7
配当性向 (注5)	(%)	100.0	100.0	97.1	93.3	99.6
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数 (注4)	(件)	35	36	33	37	46
減価償却費	(百万円)	321	330	325	334	436
資本的支出額	(百万円)	150	276	231	253	246
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	(百万円)	2,142	2,140	2,097	1,995	2,696
FFO (Funds from Operation) (注5)	(百万円)	1,711	1,706	1,618	1,441	2,072
1口当たりFFO (注5)	(円)	3,699	3,689	3,499	3,115	3,604
有利子負債額	(百万円)	43,400	43,400	43,400	43,400	57,300
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (注5)	(%)	45.9	45.9	46.0	46.0	47.2

(注1) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注2) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(注3) 1口当たり利益超過分配金は、全額一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配の予定はありません。

(注4) 第6期の期末投資物件数のうち、Almost Blueは準共有持分70%を1件として、第8期の期末投資物件数のうち、中央博労町ビルは準共有持分63%を1件として記載しています。

(注5) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 なお期中に公募増資を行った期については、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額 × 100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。))に基づき、タカラPAG不動産投資顧問株式会社(旧 PAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第129号)。その後、2018年7月27日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場(銘柄コード3492)に上場しました。その後、2019年9月に公募増資を実施、当期においては2021年9月に公募による新投資口(112,500口)の発行を行い、その資金等で新たに12物件を取得しました。この結果、当期末日(2022年2月28日)現在の発行済投資口の総口数は575,000口、出資総額は57,382百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進展等により経済活動の再開の兆しが見られましたが、感染力の強い変異株による感染拡大によりまん延防止等重点措置が再発令されるなど、経済活動を行う環境としては、依然不確実性を許さない状況が続いています。一方で不動産売買市場については、上場リート及び私募リート、国内外の私募ファンド、不動産業者及び一般事業法人等の様々なマーケット参加者の良質な収益不動産への投資意欲は衰えておらず、取引価格は高水準が維持されました。不動産賃貸市場では、一部のアセットタイプを除き概ね堅調に推移しました。オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、企業のコスト削減ニーズが高まったこと等に起因して、東京、名古屋及び大阪の主要オフィスエリアの空室率は上昇傾向にあるものの、経済活動が本格的に再開すれば、オフィスの需要は回復に向かうものと考えています。住宅については、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的であり、安定して推移しました。商業施設については、生活密着型の商業施設の業容は底堅く推移しています。ホテルについては、新型コロナウイルス感染症のさらなる拡大の懸念もあり、しばらくの間は先行きが不透明な状況が続くものと考えています。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人の保有資産においても新型コロナウイルス感染症の影響を限定的に留めながら、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、公募増資による調達資金等により、2021年9月2日付で新たにオフィス2物件、住宅8物件、商業施設2物件の合計12物件(取得価格の合計26,310百万円)を取得しました。さらに、2021年11月25日付でマール機子ビル(取得価格1,900百万円)を取得する一方で、同年10月20日付で長野セントラルビル、同年11月19日付でサテライト新大阪センタービル、2022年2月1日付で中央博労町ビルの準共有持分37%相当、同年2月17日付で心斎橋ビル、同年2月25日付で山形駅前通ビルをそれぞれ売却し、積極的なポートフォリオの入替を実施しました。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益4,030百万円、経常利益1,806百万円、当期純利益1,801百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は3,120円となり、2021年10月20日付「2022年2月期及び2022年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」で公表した2022年2月期の1口当たり分配金の予想額3,100円を20円上回ることとなりました。

③ 資金調達の概要

本投資法人は、物件の取得資金等に充当することを目的として、2021年9月1日付で公募増資(発行新投資口数：112,500口、発行価額の総額：12,192百万円)による資金調達を、2021年9月2日付で株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団より総額13,900百万円の借入を、それぞれ行いました。この結果、当期末日(2022年2月28日)時点における借入金残高は57,300百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。))は47.2%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター(R&I)から発行体格付として「A-/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付として「A-/ポジティブ」の格付をそれぞれ取得しています。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益4,030百万円、営業利益2,093百万円、経常利益1,806百万円、当期純利益1,801百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため、156百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。))の戻入額を控除した全額の1,794百万円を利益分配金として分配することとしました。また、所得超過税金不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。))が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税金不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。以上の結果、当期の分配金は、1,794百万円となり、1口当たり分配金は3,120円(1口当たり利益分配金3,120円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下の通りです。

年月日	摘 要	出資総額（千円）（注2）		発行済投資口の総口数（口）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2017年9月11日 （注1）	私募設立	150,000	150,000	150	150	（注3）
2018年4月21日	投資口分割	－	150,000	1,350	1,500	（注4）
2018年7月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	（注5）
2019年9月2日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	（注6）
2021年9月1日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	（注7）

（注1）本投資法人は、2017年9月11日に設立されました。
（注2）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
（注3）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額1,000,000円にて投資口を発行しました。
（注4）2018年4月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき10口の割合をもって分割しました。
（注5）1口当たり発行価額96,000円（発行価額92,563円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注6）1口当たり発行価額117,000円（発行価額112,800円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注7）1口当たり発行価額112,417円（発行価額108,381円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下の通りです。

期 別	第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	第6期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	第7期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	第8期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
最高（円）	133,100	113,200	115,500	131,500	120,900
最低（円）	107,700	60,000	83,300	104,600	108,000

（注）本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2018年7月27日です。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、1,794百万円となり、1口当たり分配金は3,120円(1口当たり利益分配金3,120円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期 別		第4期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	第5期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	第6期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	第7期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	第8期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
当期末処分利益総額	(千円)	1,789,030	1,461,254	1,505,288	1,619,897	1,951,506
利益留保額	(千円)	62,215	28,961	55,935	150,055	156,638
金銭の分配金総額	(千円)	1,708,012	1,400,912	1,433,750	1,459,650	1,794,000
(1口当たり分配金)	(円)	(3,693)	(3,029)	(3,100)	(3,156)	(3,120)
うち利益分配金総額	(千円)	1,706,162	1,399,062	1,433,750	1,459,650	1,794,000
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,689)	(3,025)	(3,100)	(3,156)	(3,120)
うち出資払戻総額	(千円)	1,850	1,850	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(4)	(4)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	1,850	1,850	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(4)	(4)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

（注）本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「(2) 当期の資産の運用の経過 ④業績及び分配の概要」をご参照ください。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の運用方針

本投資法人は、「外部成長」と「安定運用・内部成長」を追求すべく、高い開発力があるタカラレーベングループ（株式会社タカラレーベン、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）からの安定した物件供給と、PAGインベストメント・マネジメント株式会社（以下「PAG」といいます。）のマーケットでの情報収集力と相場環境に臨機応変に対応した投資判断・ノウハウ等を活用した資産取得によって、外部成長の実現を目指すとともに、タカラレーベングループのバリューチェーンとPAGの日本の不動産市場におけるアセットマネジメントのノウハウを組み合わせ、さらに株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する独自のネットワーク、個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等によって、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

さらに、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、「物件取得の強化による資産規模の拡大」、「総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用」、「コロナ禍における堅実なポートフォリオ運営」及び「中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得」の施策を実施し、投資主価値の向上を図ります。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響について引き続き注視するとともに、本投資法人の運用状況についても一定程度の影響を見込んでいます。

② 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるタカラレーベングループの開発力とPAGのソーシング力を両輪として活用するとともに、本資産運用会社独自のネットワークを活用することで、物件取得機会を増大し、外部成長の実現を目指します。バランスの取れたポートフォリオを目指し、特にタカラレーベングループからは主として開発物件の取得を、PAGからはタカラレーベングループの開発していないエリア・規模の物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえて資産の入替等も随時検討していきます。

③ 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。また、コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替によるコスト削減などにも引き続き取り組んでいきます。

④ 財務戦略

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済状況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。

b 資金調達（デット・ファイナンス）

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行います。

また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。

c LTV

LTV（注）の水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60％を上限とします。

（注）LTV（％）＝ $a \div b \times 100$ （％）
a＝期末有利子負債残高
b＝期末総資産額

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、決算日後、以下の不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

a 資産の取得

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格 （注1）	資産の種類	取得先
住宅	R-20	B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH （注2）	神奈川県川崎市	2022年4月11日	1,346百万円	信託受益権	非開示（注3）

（注1）「取得価格」は、信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び取得に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。
（注2）本書の日付以後、物件名称を「B CITY APARTMENT KAWASAKI SOUTH」から「TLR レジデンス川崎大師」へ変更する予定です。
（注3）取得先は国内の事業会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

b 資産の譲渡

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 （注1）	資産の種類	譲渡先
オフィス	O-08	中央博労町ビル （準共有持分63％）	大阪府大阪市	2022年3月1日	1,228百万円	信託受益権	非開示（注2）

（注1）「譲渡価格」は、信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び譲渡に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。
（注2）譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 4 期 (2020年 2月29日)	第 5 期 (2020年 8月31日)	第 6 期 (2021年 2月28日)	第 7 期 (2021年 8月31日)	第 8 期 (2022年 2月28日)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 462,500	462,500	462,500	462,500	575,000
出資総額 (注)	(百万円) 45,189	45,189	45,189	45,189	57,382
投資主数	(人) 18,961	21,569	22,794	22,816	26,907

(注) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(2) 投資口に関する事項

当期末現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	74,675	12.98
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	53,778	9.35
野村信託銀行株式会社 (投信口)	18,361	3.19
株式会社タカラレーベン	14,385	2.50
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	10,669	1.85
BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	9,766	1.69
PAG JREIT CO-INVEST LIMITED	8,647	1.50
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,821	1.18
SMBC日興証券株式会社	6,078	1.05
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,636	0.98
合 計	208,816	36.31

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第 2 位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職ごとの報酬の総額 (千円)
執行役員 (注 1、2)	石原 雅行	タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役会長	－(注 3)
	幸田 哲男	タカラPAG不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	－(注 3)
監督役員(注 1)	橋本 憲房	ケイネックス法律事務所 パートナー	1,200
	川嶋 俊昭	川嶋公認会計士事務所	1,200
会計監査人	PwCあらた有限責任監査法人	－	10,500

(注 1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で保有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人及び本資産運用会社と利害関係はありません。

(注 2) 2021年11月26日に開催された本投資法人の第3回投資主総会の決議に基づき、石原雅行氏は2021年11月30日付で任期満了により退任し、幸田哲男氏が2021年12月1日付で新たに執行役員に就任しています。

(注 3) 当期において、執行役員は本投資法人より報酬を受け取っていません。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下の通りです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が補填されることになります。 (保険料の負担割合) 本保険料の約92.6%を本投資法人が負担し、残額を被保険者が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	名 称
資産運用会社	タカラPAG不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関運営事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期 （2021年8月31日現在）		当期 （2022年2月28日現在）	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に 対する比率 （％）	保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に 対する比率 （％）
不動産	オフィス	四大経済圏	712	0.8	713	0.6
		地方中核都市	－	－	－	－
	住宅	四大経済圏	2,759	2.9	2,739	2.3
		地方中核都市	－	－	－	－
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	2,441	2.6	2,414	2.0
	商業施設・ その他	四大経済圏	505	0.5	504	0.4
		地方中核都市	3,769	4.0	3,769	3.1
不 動 産 小 計		10,189	10.8	10,141	8.4	
信託不動産	オフィス	四大経済圏	42,044	44.6	42,792	35.3
		地方中核都市	4,941	5.2	3,388	2.8
	住宅	四大経済圏	9,242	9.8	22,332	18.4
		地方中核都市	1,193	1.3	1,188	1.0
	ホテル	四大経済圏	2,512	2.7	2,501	2.1
		地方中核都市	4,441	4.7	4,440	3.7
	商業施設・ その他	四大経済圏	7,827	8.3	17,896	14.8
		地方中核都市	5,046	5.4	5,022	4.1
信 託 不 動 産 小 計		77,249	81.9	99,563	82.1	
預金・その他の資産		6,842	7.3	11,613	9.6	
資産総額		94,281	100.0	121,319	100.0	

(注 1) 「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。[地方中核都市]とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法 (昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。) (以下「地方自治法」といいます。) 第252条の22第 1 項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律 (平成26年法律第42号) による特例市制度の廃止 (2015年 4月 1日施行) の時点において、改正前地方自治法第252条の26の 3 第 1 項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。

(注 2) 「保有総額」は、各期末日現在における貸借対照表 (不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額) によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末現在において、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
NTビル	12,399	9,976.36	9,195.78	92.2	9.2	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,869	7,793.59	7,793.59	100.0	8.1	オフィス
アピタ名古屋南店	7,890	40,935.42	40,935.42	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
名古屋センタープラザビル	5,198	9,571.13	9,571.13	100.0	5.9	オフィス
家電住まいる館YAMADA神戸垂水店 (底地)	4,277	17,780.00	17,780.00	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
YAMADA web.com松山問屋町店(注7)	4,005	13,616.15	13,616.15	100.0	(注6)	商業施設 ・その他
ラグゼナ平和台	3,878	5,354.76	5,148.75	96.2	3.3	住宅
大宮NSDビル	3,536	4,006.68	4,006.68	100.0	3.9	オフィス
ラグゼナ流山おおたかの森	2,858	4,516.34	4,477.65	99.1	2.7	住宅
博多冷泉町ビル	2,812	2,081.25	2,081.25	100.0	2.1	オフィス
合 計／平 均	56,725	115,631.68	114,606.40	99.1	50.5	－

(注1) 「帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。

(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を記載しています。

(注6) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注7) 名称を「家電住まいる館YAMADA松山問屋町店」から「YAMADA web.com松山問屋町店」に名称を変更しています。以下同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末現在において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りです。

用途	物件 番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	信託受益権	9,976.36 (注2)	12,399	12,700
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	信託受益権	7,793.59	9,869	10,500
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市中区	信託受益権	9,571.13	5,198	5,130
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,536	3,960
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,475	2,960
	O-08	中央博労町ビル(注3)	大阪府大阪市	信託受益権	2,355.91	930	1,230
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	1,011	1,140
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,368.94	1,643	1,670
	O-12	仙台日興ビル	宮城県仙台市	信託受益権	2,540.11	1,745	1,760
	O-18	赤坂川瀬ビル	東京都港区	不動産	511.61	713	753
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	信託受益権	810.45	1,928	2,110
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	信託受益権	2,375.04	2,629	2,750
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	信託受益権	2,081.25	2,812	2,810
	小 計		－	－	49,904.59	46,894	49,473

用途	物件 番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,935.38	1,061	1,210
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,087	1,110
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	信託受益権	2,782.51	1,002	1,160
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.28	1,075	1,140
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	信託受益権	2,623.39	1,188	1,280
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,878	4,430
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,106	1,300
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,482.77	716	777
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	不動産	4,034.10	2,023	2,180
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	信託受益権	1,130.50	916	978
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	信託受益権	1,790.85	1,206	1,260
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	信託受益権	1,896.30	2,313	2,450
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	信託受益権	1,380.56	570	591
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	信託受益権	2,312.24	1,909	1,980
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	信託受益権	4,516.34	2,858	3,040
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	信託受益権	1,125.49	628	734
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	1,931.86	740	840
	R-19	マール磯子ビル	神奈川県横浜市中区	信託受益権	2,825.45	1,977	2,130
	小 計		－	－	43,111.64	26,261	28,590
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	信託受益権	5,119.15	2,309	2,550
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	信託受益権	5,267.16	2,130	2,090
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,414	2,570
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市中区	信託受益権	2,478.23	2,501	2,190
	小 計		－	－	17,911.37	9,356	9,400
・商業その他施設	C-01	プリオ大名Ⅱ	福岡県福岡市	信託受益権	761.01	998	1,120
	C-02	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	信託受益権	7,214.92	1,016	1,110
	C-03	TA湘南鶴沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	504	570
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	13,616.15	4,005	4,410
	C-06	家電住まいる館YAMADA神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,277	4,350
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	不動産	11,883.74	929	1,040
	C-08	ビッグモーター札幌清田店(底地)	北海道札幌市	不動産	15,026.00	1,648	1,790
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	広島県尾道市	不動産	7,955.81	1,192	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	信託受益権	11,497.86	2,551	2,590
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市中区	信託受益権	40,935.42	7,890	8,250
	C-12	(仮称) ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	信託受益権	14,252.81	2,178	2,290
	小 計		－	－	141,550.64	27,193	28,760
	合 計		－	－	252,478.24	109,705	116,223

(注1) 「期末算定価額」は、2022年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注2) 「NTビル」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

(注3) 「中央博労町ビル」は、2022年2月1日付で準共有持分37%を譲渡しているため、同物件に係る「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」については、2022年2月28日現在保有している準共有持分63%に係る数値を記載しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次の通りです。

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				当期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)
オフィス	O-01	NTビル	15	92.2	338	13.0	15	92.2	305	9.2
	O-02	東池袋セントラルプレイス	7	98.3	264	10.2	7	100.0	267	8.1
	O-03	名古屋センタープラザビル	32	96.2	187	7.2	33	100.0	194	5.9
	O-05	大宮NSDビル	11	100.0	130	5.0	11	100.0	128	3.9
	O-06	サムティ新大阪センタービル	7	94.5	110	4.2	—	—	43	1.3
	O-07	博多祇園ビル	15	100.0	93	3.6	15	100.0	92	2.8
	O-08	中央博労町ビル	17	100.0	67	2.6	17	95.8	60	1.8
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	1.0	1	100.0	26	0.8
	O-10	心斎橋ビル	6	86.2	27	1.1	—	—	25	0.8
	O-11	L.Biz仙台	27	100.0	67	2.6	27	100.0	70	2.1
	O-12	仙台日興ビル	6	100.0	66	2.6	6	100.0	67	2.0
	O-14	長野セントラルビル	20	88.6	45	1.7	—	—	11	0.3
	O-17	山形駅前通ビル	7	71.9	29	1.1	—	—	27	0.8
	O-18	赤坂川瀬ビル	8	100.0	17	0.7	8	100.0	18	0.6
	O-19	代々木一丁目ビル	1	100.0	28	1.1	1	100.0	42	1.3
	O-20	川越ウエストビル	—	—	—	—	8	100.0	88	2.7
	O-21	博多冷泉町ビル	—	—	—	—	3	100.0	68	2.1
	小 計		180	95.3	1,503	57.7	152	98.2	1,539	46.5
住宅	R-01	アマーレ東海通	79	86.8	35	1.4	79	87.0	34	1.1
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	1.2	2	100.0	31	1.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	59	97.2	34	1.3	60	96.3	35	1.1
	R-04	ラグゼナ東高円寺	31	89.8	29	1.1	33	95.5	29	0.9
	R-05	アルファスペース都立大	—	—	13	0.5	—	—	—	—
	R-06	ジェイシティ八丁堀	63	98.1	41	1.6	58	93.0	40	1.2
	R-07	ラグゼナ平和台	98	96.8	114	4.4	100	96.2	109	3.3
	R-08	ラグゼナ勝どき	23	89.3	31	1.2	24	92.9	26	0.8
	R-09	ラグゼナ本厚木	60	100.0	26	1.0	57	96.0	27	0.8
	R-10	ラグゼナ門真	126	99.3	51	2.0	123	96.1	68	2.1
	R-11	ラグゼナ戸田公園	—	—	—	—	11	100.0	25	0.8
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	—	—	—	—	35	100.0	34	1.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	—	—	—	—	53	94.7	49	1.5
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海 岸通	—	—	—	—	30	85.0	18	0.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	—	—	—	—	14	100.0	49	1.5
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	—	—	—	—	74	99.1	89	2.7
	R-17	PRIME SQUARE	—	—	—	—	1	100.0	18	0.6
	R-18	ワインベルコース聖蹟桜ヶ 丘	—	—	—	—	48	93.7	28	0.8
	R-19	マーレ磯子ビル	—	—	—	—	21	100.0	32	1.0
	小 計		541	95.9	411	15.8	823	96.1	749	22.6

用途	物件 番号	不動産等の名称	前期 (2021年3月1日～2021年8月31日)				当期 (2021年9月1日～2022年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総賃貸 事業 収益比率 (%) (注3)
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	2.9	1	100.0	76	2.3
	H-02	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	62	2.4	1	100.0	63	1.9
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	2.9	1	100.0	74	2.3
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	1	100.0	—	0.0	1	100.0	2	0.1
	小 計		4	100.0	214	8.2	4	100.0	217	6.6
・商業施設 その他	C-01	プリオ大名Ⅱ	6	100.0	30	1.2	6	100.0	30	0.9
	C-02	コープさっぽろ春光店	1	100.0	41	1.6	1	100.0	41	1.3
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	3	100.0	17	0.7	3	100.0	17	0.5
	C-04	Almost Blue	—	—	9	0.3	—	—	—	—
	C-05	YAMADA web.com松山問 屋町店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-06	家電住まいる館YAMADA神 戸垂水店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	1	100.0	28	1.1	1	100.0	28	0.9
	C-08	ビッグモーター札幌清田店 (底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-09	DCMダイキ尾道店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-10	カインズ大宮店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-11	アピタ名古屋南店	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-12	(仮称) ビッグモーター鴻巣 店(底地)	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
	小 計		16	100.0	475	18.3	18	100.0	803	24.3
合 計			741	98.0	2,604	100.0	997	99.0	3,309	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末日現在において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
(注3) 「対総賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を記載しています。
(注4) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在において、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次の通りです。

区 分	デリバティブ取引の 種類等	契約額等 (千円) (注1)		時 価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	5,000,000	－	△2,041

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(8) その他資産の状況

当期末現在において、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のものの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2022年8月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
				総 額	当期支払額	既支出総額
NTビル	東京都品川区	専有部リニューアル工事	自 2022年3月 至 2022年8月	151,000	－	－
博多祇園ビル	福岡県福岡市	空調設備更新工事	自 2022年3月 至 2022年8月	22,000	－	－
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調EHP化工事	自 2022年3月 至 2022年8月	26,000	－	－
コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	エレベーター改修工事	自 2022年3月 至 2022年8月	23,650	－	－
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋	自動火災報知設備更新工事	自 2022年3月 至 2022年8月	34,000	－	－

(2) 期中に行った資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下の通りです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は246,557千円であり、当期費用に区分された修繕費82,868千円と合わせて、合計329,425千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	工事期間	工事金額 (千円)
名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋	EHP空調設備更新	自 2021年9月 至 2022年2月	96,205
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調改修工事	自 2022年1月 至 2022年2月	26,000
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	ハロゲンボンベ等更新工事	自 2022年2月 至 2022年2月	9,536
その他			自 2021年9月 至 2022年2月	114,815
合計				246,557

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	前期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
資産運用報酬 (注)	157,703	168,286
資産保管及び一般事務委託手数料	19,162	25,419
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	95,215	136,722
合 計	274,481	332,828

(注) 当期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分 (247,750千円) が発生しています。

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下の通りです。

区 分 (注1)	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
		借入先						
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 7月30日	780	780	0.69250 (注3)	2022年 7月29日		(注5)
	株式会社みずほ銀行	600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	400	400					
	株式会社新生銀行	600	600					
	株式会社りそな銀行	400	400					
	株式会社あおぞら銀行	400	400					
	株式会社第四北越銀行	400	400					
	株式会社西日本シティ銀行	400	400					
	株式会社みなと銀行	400	400					
	朝日信用金庫	200	200					
	株式会社福岡銀行	200	200					
	株式会社伊予銀行	100	100					
	株式会社足利銀行	70	70					
	株式会社栃木銀行	50	50					
	株式会社広島銀行	2019年 9月3日	500	500	0.57409	2023年 8月31日		(注5)
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月3日	1,365	1,365	0.61200 (注4)	2023年 8月31日	期限一括	(注5)
	株式会社新生銀行		1,000	1,000				
	三井住友信託銀行株式会社		600	600				
	株式会社みずほ銀行		585	585				
	株式会社りそな銀行		500	500				
	株式会社あおぞら銀行		500	500				
	株式会社西日本シティ銀行		500	500				
	株式会社紀陽銀行		250	250				
	株式会社伊予銀行	200	200	0.71580 (注4)	2024年 8月30日	(注5)		
	株式会社三井住友銀行	1,365	1,365					
	株式会社新生銀行	1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行	1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000					
	株式会社広島銀行	1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	600	600					
	株式会社みずほ銀行	585	585					
	株式会社りそな銀行	500	500					
株式会社紀陽銀行	250	250						
株式会社伊予銀行	100	100	0.37072	2022年 7月29日	(注6)			
株式会社三井住友銀行	1,000	1,000						
株式会社みずほ銀行	700	700						
三井住友信託銀行株式会社	600	600						
株式会社新生銀行	500	500						
株式会社りそな銀行	500	500						
株式会社福岡銀行	500	500						
株式会社西日本シティ銀行	300	300						
株式会社みなと銀行	300	300						
株式会社伊予銀行	250	250						
株式会社あおぞら銀行	100	100						
朝日信用金庫	100	100						
株式会社足利銀行	100	100						

区 分 (注1)		借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
借入先									
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 7月30日	2,200	2,200	0.76226 (注4)	2025年 7月31日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	朝日信用金庫		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200					
	株式会社新生銀行		900	900					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社西日本シティ銀行		600	600					
	株式会社みなと銀行		600	600					
	株式会社栃木銀行		150	150					
	株式会社足利銀行	100	100	0.45176 (注4)	2024年 7月31日	(注6)			
	株式会社第四北越銀行	700	700						
	株式会社西日本シティ銀行	700	700						
	朝日信用金庫	300	300						
	株式会社福岡銀行	300	300						
	株式会社伊予銀行	150	150	0.66443 (注4)	2026年 7月31日	(注6)			
	株式会社三井住友銀行	2,120	2,120						
	株式会社みずほ銀行	1,300	1,300						
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000						
	株式会社新生銀行	1,000	1,000						
	株式会社りそな銀行	800	800						
	株式会社あおぞら銀行	700	700						
	株式会社みなと銀行	700	700						
	株式会社足利銀行	130	130						
	株式会社栃木銀行	100	100					0.49915 (注4)	
	株式会社三井住友銀行	－	1,650						
	株式会社みずほ銀行	－	700						
	株式会社あおぞら銀行	－	650						
	株式会社新生銀行	－	650						
	三井住友信託銀行株式会社	－	600						
株式会社第四北越銀行	－	500							
株式会社みなと銀行	－	500							
株式会社横浜銀行	－	500							
株式会社七十七銀行	－	500							
株式会社関西西みらい銀行	－	300							
株式会社千葉銀行	－	300							
株式会社西日本シティ銀行	－	250							
株式会社愛知銀行	－	150							
株式会社りそな銀行	－	100							
株式会社三井住友銀行	2021年 9月2日	－	1,650	0.60088 (注4)	2026年 2月27日	(注5)			
株式会社みずほ銀行		－	700						
株式会社あおぞら銀行		－	650						
株式会社新生銀行		－	650						
三井住友信託銀行株式会社		－	600						
株式会社第四北越銀行		－	500						
株式会社みなと銀行		－	500						
株式会社横浜銀行		－	500						
株式会社関西西みらい銀行		－	300						
株式会社西日本シティ銀行		－	250						

区 分 (注1)	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社愛知銀行	2021年 9月2日	—	150	0.60088 (注4)	2026年 2月27日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		—	100					
	小計		—	43,400					
	合 計	—	—	43,400	57,300	—	—	—	—

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年超の借入をいいます。なお、長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注2) 「平均利率」は、期末時点のローン契約ごとの期中加重平均利率を記載しています。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、その効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
(注4) 当該借入は固定金利によって行っています。
(注5) 資金使途は、不動産信託受益権又は不動産の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。
(注6) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡		
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)
O-20	川越ウエストビル	2021年 9月2日	2,600	—	—	—
O-21	博多冷泉町ビル	2021年 9月2日	2,700	—	—	—
R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年 9月2日	910	—	—	—
R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年 9月2日	1,200	—	—	—
R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年 9月2日	2,300	—	—	—
R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2021年 9月2日	560	—	—	—
R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年 9月2日	1,900	—	—	—
R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	2021年 9月2日	2,840	—	—	—
R-17	PRIME SQUARE	2021年 9月2日	620	—	—	—
R-18	ウインベルコーラス 聖蹟桜ヶ丘	2021年 9月2日	730	—	—	—
R-19	マーレ磯子ビル	2021年 11月25日	1,900	—	—	—
C-11	アピタ名古屋南店	2021年 9月2日	7,800	—	—	—
C-12	(仮称) ビッグモーター 鴻巣店（底地）	2021年 9月2日	2,150	—	—	—
O-06	サムティ新大阪センター ビル	—	—	2021年 11月19日	4,000	3,408
O-08	中央博労町ビル （準共有持分37%）	—	—	2022年 2月1日	721	546
O-10	心斎橋ビル	—	—	2022年 2月17日	850	764
O-14	長野セントラルビル	—	—	2021年 10月20日	778	924
O-17	山形駅前通ビル	—	—	2022年 2月25日	237	626
合計		—	28,210	—	6,587	6,270
						165

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、消費税等及び当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない、売買契約書に記載の売買代金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産（鑑定評価）

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	川越ウエストビル	2021年 9月2日	2,600	2,740	大和不動産鑑定株式会社	2021年 6月30日
取得	博多冷泉町ビル	2021年 9月2日	2,700	2,810	大和不動産鑑定株式会社	2021年 6月30日
取得	ラグゼナ戸田公園	2021年 9月2日	910	978	大和不動産鑑定株式会社	2021年 6月30日
取得	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年 9月2日	1,200	1,240	大和不動産鑑定株式会社	2021年 6月30日
取得	ラグゼナ秋葉原	2021年 9月2日	2,300	2,440	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 6月30日
取得	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2021年 9月2日	560	591	大和不動産鑑定株式会社	2021年 6月30日
取得	ラグゼナ武蔵新城	2021年 9月2日	1,900	1,970	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 6月30日
取得	ラグゼナ流山おおたかの森	2021年 9月2日	2,840	3,000	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年 6月30日
取得	PRIME SQUARE	2021年 9月2日	620	718	株式会社中央不動産鑑定所	2021年 6月30日
取得	ウインベルコーラス聖蹟桜 ヶ丘	2021年 9月2日	730	828	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 6月30日
取得	マーレ磯子ビル	2021年 11月25日	1,900	2,100	一般財団法人日本不動産研究所	2021年 9月1日
取得	アピタ名古屋南店	2021年 9月2日	7,800	8,240	大和不動産鑑定株式会社	2021年 6月30日
取得	(仮称) ビッグモーター 鴻巣店（底地）	2021年 9月2日	2,150	2,260	JLL森井鑑定株式会社	2021年 6月30日
譲渡	サムティ新大阪センター ビル	2021年 11月19日	4,000	3,590	大和不動産鑑定株式会社	2021年 8月31日
譲渡	中央博多町ビル (準共有持分37%)	2022年 2月1日	721	721 (注2)	大和不動産鑑定株式会社	2021年 8月31日
譲渡	心斎橋ビル	2022年 2月17日	850	777	大和不動産鑑定株式会社	2021年 8月31日
譲渡	長野セントラルビル	2021年 10月20日	778	927	大和不動産鑑定株式会社	2021年 8月31日
譲渡	山形駅前通ビル	2022年 2月25日	237	634	大和不動産鑑定株式会社	2021年 8月31日

(注1) 上記の鑑定評価は「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 2021年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額に、譲渡した準共有持分(37%)を乗じた額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

区 分	売買金額等（注1）	
	買付額等（百万円）（注2）	売付額等（百万円）
総額	28,210	6,587
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社タカラレーベン	6,870（24.4%）	－（－%）
合計	6,870（24.4%）	－（－%）

(注1) 上記金額は、各契約書に記載された取引金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。

(注2) 括弧内の数値は、買付額等の総額に対する比率（%）を記載しています。

(注3) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)（%）
		支払先	支払金額（B） (千円)	
管理業務費	209,743	株式会社レーベントラスト	61,146	29.2

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記、「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

当期において、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概要
2021年11月26日	規約一部変更の件	投資法人規約の一部を変更しました。
	執行役員1名選任の件	執行役員に幸田哲男が選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に石原雅行が選任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員に橋本憲房及び川嶋俊昭が再任されました。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下の通りです。

承認日	承認事項	概要
2021年11月25日	資産運用委託契約変更 の件	2021年11月26日付投資主総会において、第1号議案の規約一部変更の件が承認されることを条件として、資産運用報酬について、これまで以上に投資主利益との連動性を高める体系とするために、資産運用委託契約の変更が承認されました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,208,122	7,587,926
信託現金及び信託預金	1,624,896	2,570,032
営業未収入金	94,259	91,074
前払費用	204,793	340,073
未収消費税等	229,172	99,075
その他	6,672	13,890
流動資産合計	6,367,916	10,702,072
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,034,179	4,035,541
減価償却累計額	△153,732	△ 202,130
建物 (純額)	3,880,446	3,833,411
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△540	△ 781
構築物 (純額)	28,046	27,806
機械及び装置	47,540	47,540
減価償却累計額	△4,754	△ 5,942
機械及び装置 (純額)	42,786	41,598
工具、器具及び備品	32,371	32,371
減価償却累計額	△2,461	△ 5,081
工具、器具及び備品 (純額)	29,909	27,289
土地	6,280,425	6,280,425
信託建物	20,274,127	26,777,053
減価償却累計額	△1,541,502	△ 1,705,859
信託建物 (純額)	18,732,625	25,071,194
信託構築物	71,160	135,527
減価償却累計額	△3,879	△ 5,318
信託構築物 (純額)	67,280	130,209
信託工具、器具及び備品	41,223	59,085
減価償却累計額	△7,115	△ 10,381
信託工具、器具及び備品 (純額)	34,108	48,704
信託土地	58,343,096	74,244,525
信託建設仮勘定	718	362
有形固定資産合計	87,439,443	109,705,526
無形固定資産		
ソフトウェア	2,475	1,925
無形固定資産合計	2,475	1,925
投資その他の資産		
長期前払費用	442,788	866,666
繰延税金資産	4,924	-
差入敷金及び保証金	11,080	11,000
その他	10	10
投資その他の資産合計	458,802	877,676
固定資産合計	87,900,721	110,585,127
繰延資産		
投資口交付費	13,268	31,898
繰延資産合計	13,268	31,898
資産合計	94,281,906	121,319,099

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	312,492	339,756
1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	62,103
未払金	193,598	220,030
未払費用	16,922	15,585
未払法人税等	60,189	599
前受金	20,491	23,628
デリバティブ債務	2,909	2,041
その他	8,953	10,922
流動負債合計	10,616,530	10,624,667
固定負債		
長期借入金	33,450,000	47,350,000
預り敷金及び保証金	205,535	205,625
信託預り敷金及び保証金	3,136,223	3,729,323
資産除去債務	88,636	88,970
固定負債合計	36,880,394	51,373,919
負債合計	47,496,925	61,998,586
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,189,272	57,382,134
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額 (※ 2)	△21,279	△ 11,086
出資総額控除額合計	△21,279	△ 11,086
出資総額 (純額)	45,167,992	57,371,047
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,619,897	1,951,506
剰余金合計	1,619,897	1,951,506
投資主資本合計	46,787,890	59,322,554
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,909	△ 2,041
評価・換算差額等合計	△2,909	△ 2,041
純資産合計 (※ 1)	46,784,980	59,320,513
負債純資産合計	94,281,906	121,319,099

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)	当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入 (※1)	2,427,281	3,155,564
その他賃貸事業収入 (※1)	177,464	154,224
不動産等売却益 (※2)	457,223	720,791
営業収益合計	3,061,968	4,030,579
営業費用		
賃貸事業費用 (※1)	943,498	1,049,365
不動産等売却損 (※3)	—	555,207
資産運用報酬	157,703	168,286
資産保管及び一般事務委託手数料	19,162	25,419
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	42,830	81,478
その他営業費用	52,384	55,244
営業費用合計	1,217,979	1,937,401
営業利益	1,843,988	2,093,178
営業外収益		
受取利息	44	36
未払分配金戻入	—	207
固定資産税等還付金	—	794
還付加算金	—	736
受取保険金	1,079	1,111
その他	0	—
営業外収益合計	1,124	2,885
営業外費用		
支払利息	138,611	177,228
融資関連費用	69,943	100,168
投資口交付費償却	15,178	11,687
営業外費用合計	223,733	289,084
経常利益	1,621,379	1,806,980
税引前当期純利益	1,621,379	1,806,980
法人税、住民税及び事業税	60,196	605
法人税等調整額	△2,778	4,924
法人税等合計	57,417	5,529
当期純利益	1,563,962	1,801,451
前期繰越利益	55,935	150,055
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,619,897	1,951,506

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日) (ご参考)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	45,189,272	△36,882	△36,882	45,152,389	1,505,288	1,505,288	46,657,677
当期変動額							
剰余金の配当					△1,433,750	△1,433,750	△1,433,750
一時差異等調整引当額の戻入		15,603	15,603	15,603	△15,603	△15,603	－
当期純利益					1,563,962	1,563,962	1,563,962
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	－	15,603	15,603	15,603	114,609	114,609	130,212
当期末残高	※1 45,189,272	△21,279	△21,279	45,167,992	1,619,897	1,619,897	46,787,890

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△13,102	△13,102	46,644,575
当期変動額			
剰余金の配当			△1,433,750
一時差異等調整引当額の戻入			—
当期純利益			1,563,962
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	10,192	10,192	10,192
当期変動額合計	10,192	10,192	140,405
当期末残高	△2,909	△2,909	46,784,980

当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	45,189,272	△ 21,279	△ 21,279	45,167,992	1,619,897	1,619,897	46,787,890
当期変動額							
新投資口の発行	12,192,862			12,192,862			12,192,862
剰余金の配当					△ 1,459,650	△ 1,459,650	△ 1,459,650
一時差異等調整引当額の戻入		10,192	10,192	10,192	△ 10,192	△ 10,192	－
当期純利益					1,801,451	1,801,451	1,801,451
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	12,192,862	10,192	10,192	12,203,055	331,608	331,608	12,534,663
当期末残高	※1 57,382,134	△ 11,086	△ 11,086	57,371,047	1,951,506	1,951,506	59,322,554

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△2,909	△2,909	46,784,980
当期変動額			
新投資口の発行			12,192,862
剰余金の配当			△1,459,650
一時差異等調整引当額の戻入			—
当期純利益			1,801,451
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	868	868	868
当期変動額合計	868	868	12,535,532
当期末残高	△2,041	△2,041	59,320,513

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 20年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～66年 構築物 10～65年 機械及び装置 20年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は29,316千円です。	(1) 収益に関する基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は33,611千円です。

項 目	前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定め、規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、 信託工具、器具及び備品、信託土地、 信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、 信託工具、器具及び備品、信託土地、 信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、発生した期の費用として処理しています。 ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しています。

【会計方針の変更にに関する注記】

前期（ご参考） (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
—	（１）収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用による計算書類への影響は軽微です。 （２）時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。当該会計基準等の適用による計算書類への影響は軽微です。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※ 2. 一時差異等調整引当額

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	—	—	8,537	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	6,625	28,345	—	△15,603	12,742	デリバティブ取引の時価の変動
合計		112,348	36,882	—	△15,603	21,279	—

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去債務関連費用等の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻入する予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入される予定です。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入の事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税金不一致の発生	105,723 (注)	8,537	—	—	8,537	—
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	6,625	12,742	—	△10,192	2,549	デリバティブ取引の時価の変動
合計		112,348	21,279	—	△10,192	11,086	—

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入を行います。

2. 戻入の具体的な方法

(1) 信託建物

資産除去債務関連費用等の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金算入した時点において対応すべき金額を戻入する予定です。

(2) 繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入される予定です。

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,149,964 共益費収入 190,916 駐車場収入 67,745 その他賃貸収入 18,654 2,427,281 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 124,139 その他収入 53,325 177,464 不動産賃貸事業収益合計 2,604,745 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 189,774 水道光熱費 101,030 公租公課 179,812 損害保険料 4,512 修繕費 85,719 信託報酬 9,929 減価償却費 334,350 その他賃貸事業費用 38,367 不動産賃貸事業費用合計 943,498 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,661,247	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,860,611 共益費収入 189,800 駐車場収入 81,030 その他賃貸収入 24,121 3,155,564 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 127,609 その他収入 26,615 154,224 不動産賃貸事業収益合計 3,309,788 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 209,743 水道光熱費 117,464 公租公課 178,310 損害保険料 6,663 修繕費 82,868 信託報酬 13,572 減価償却費 436,520 その他賃貸事業費用 4,223 不動産賃貸事業費用合計 1,049,365 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 2,260,422

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
※ 2. 不動産等売却益の内訳		※ 2. 不動産等売却益の内訳	
Almost Blue(準共有持分 70%)	(単位：千円)	サムティ新大阪センタービル	(単位：千円)
不動産等売却収入	5,037,636	不動産等売却収入	4,000,000
不動産等売却原価	4,618,120	不動産等売却原価	3,408,192
その他売却費用	3,042	その他売却費用	72,631
不動産等売却益	416,474	不動産等売却益	519,175
アルファスペース都立大		中央博労町ビル(準共有持分 37%)	
不動産等売却収入	652,000	不動産等売却収入	714,690
不動産等売却原価	593,341	不動産等売却原価	546,920
その他売却費用	17,909	その他売却費用	23,792
不動産等売却益	40,748	不動産等売却益	143,978
		心斎橋ビル	
		不動産等売却収入	848,945
		不動産等売却原価	764,298
		その他売却費用	27,009
		不動産等売却益	57,636
※ 3. 不動産等売却損の内訳		※ 3. 不動産等売却損の内訳	
該当事項はありません。		長野セントラルビル	
		不動産等売却収入	778,162
		不動産等売却原価	924,295
		その他売却費用	12,667
		不動産等売却損	158,800
		山形駅前通ビル	
		不動産等売却収入	233,743
		不動産等売却原価	626,563
		その他売却費用	3,586
		不動産等売却損	396,406

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	462,500口	発行済投資口の総口数	575,000口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2021年8月31日)		当期 (2022年2月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	4,924	未払事業税損金不算入額	—
資産除去債務	27,884	資産除去債務	27,990
繰延消費税額等	53	繰延消費税額等	43
繰延ヘッジ損益	915	繰延ヘッジ損益	642
繰延税金資産小計	33,777	繰延税金資産小計	28,675
評価性引当額	△4,989	評価性引当額	△5,344
繰延税金資産合計	28,788	繰延税金資産合計	23,330
繰延税金負債		繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	23,864	資産除去債務に対応する有形固定資産	23,330
繰延税金負債合計	23,864	繰延税金負債合計	23,330
繰延税金資産の純額	4,924	繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位：%)		(単位：%)
法定実効税率	34.59	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.14	支払分配金の損金算入額	△31.23
その他	0.09	その他	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.54	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.31

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

【金融商品に関する注記】

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換できないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（下記（注2）をご参照ください。）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,208,122	4,208,122	－
(2) 信託現金及び信託預金	1,624,896	1,624,896	－
資産計	5,833,018	5,833,018	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000	－
(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973	－
(5) 長期借入金	33,450,000	33,605,112	155,112
(6) 信託預り敷金及び保証金	365,325	365,325	－
負債計	43,816,298	43,971,411	155,112
(7) デリバティブ取引（※）	(2,909)	(2,909)	－

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものは、元金金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(6) 信託預り敷金及び保証金

信託預り敷金及び保証金のうち、貸借対照表計上額2,770,897千円については、返還予定時期等を見積もることが困難と認められることから上記に含めていません。返還予定時期等を見積もることができるものについては、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定した時価と帳簿価額が近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約金額等（千円）（※1）		時 価 (千円)（※2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,000,000	－	△2,909

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金（※）	205,535
信託預り敷金及び保証金（※）	2,770,897

(※) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ買借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（2021年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	4,208,122
信託現金及び信託預金	1,624,896
合 計	5,833,018

(注4) 借入金の決算日（2021年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	－	－	－	－	－	－
長期借入金	9,950,000	6,000,000	9,550,000	10,050,000	7,850,000	－
合 計	9,950,000	6,000,000	9,550,000	10,050,000	7,850,000	－

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換できないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金」「預り敷金及び保証金」「信託預り敷金及び保証金」は重要性に乏しいことから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	9,950,000	9,950,000	－
(2) 長期借入金	47,350,000	47,250,328	△99,671
(3) デリバティブ取引(※)	(2,041)	(2,041)	－

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。
(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1) 1年内返済予定の長期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(2) 長期借入金
長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。
(3) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約金額等 (千円) (※1)		時 価 (千円) (※2)
			うち1年超		
原則的 処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,000,000	－	△2,041

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(※2) 取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(注2) 借入金の決算日(2022年2月28日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,950,000	6,000,000	16,900,000	16,600,000	7,850,000	－
合 計	9,950,000	6,000,000	16,900,000	16,600,000	7,850,000	－

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)(ご参考)

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他を所有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	
期首残高	82,414,491
期中増減額	5,024,952
期末残高	87,439,443
期末時価	92,880,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産及び不動産信託受益権6件の取得(10,317,680千円)、主な減少額は不動産信託受益権2件の譲渡(5,227,524千円)及び減価償却費(334,350千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2021年8月期(第7期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他を所有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	
期首残高	87,439,443
期中増減額	22,266,082
期末残高	109,705,526
期末時価	116,223,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権13件の取得(28,726,671千円)、主な減少額は不動産信託受益権5件の譲渡(6,270,270千円)及び減価償却費(436,520千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年2月期(第8期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【収益認識に関する注記】

前期(ご参考) (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
－	顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」、「※2. 不動産等売却益の内訳」及び「※3. 不動産等売却損の内訳」をご参照下さい。なお、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去並びに「名古屋センタープラザビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対 象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	仙台日興ビル	31年	0.833%
PCB	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)
期首残高	88,298
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	338
期末残高	88,636

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年7月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」及び「仙台日興ビル」のアスベスト除去並びに「名古屋センタープラザビル」のPCB除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対 象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%
	仙台日興ビル	31年	0.833%
PCB	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	(単位：千円)
期首残高	88,636
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	333
期末残高	88,970

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社タカラレーベン	不動産業	(被所有) 3.11	不動産の取得	4,070,000	－	－
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	2,604,745	営業未収入金	94,259
						営業未払金	34,142
						1年内返還予定の 信託預り敷金 保証金	50,973
						預り敷金保証金	205,535
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び 信託業	－	長期借入金の 借入れ	1,000,000	長期借入金	3,400,000
				長期借入金の返済	1,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	1,000,000
				支払利息の 支払い	13,438	未払費用	1,787

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

(注3) 全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はバス・スルー型マスターリース契約です。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）

属 性	会社等の名称又は氏名	事業の内容 又は職業	投資口の所有 (被所有)割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社タカラレーベン	不動産業	(被所有) 2.50	不動産の取得	6,870,000	－	－
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理 事業	－	不動産の賃貸 (注3)	3,309,788	営業未収入金	91,074
						営業未払金	21,636
						1年内返還予定の 信託預り敷金 保証金	62,103
						預り敷金保証金	205,625
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び 信託業	－	長期借入金の 借入れ	1,200,000	長期借入金	4,600,000
						1年内返済予定の 長期借入金	1,000,000
				支払利息の 支払い	17,316	未払費用	1,674

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。

(注3) 全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はバス・スルー型マスターリース契約です。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
1口当たり純資産額	101,156円	1口当たり純資産額	103,166円
1口当たり当期純利益	3,381円	1口当たり当期純利益	3,132円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
当期純利益（千円）	1,563,962	1,801,451
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,563,962	1,801,451
期中平均投資口数（口）	462,500	575,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）

1.新投資口の発行

本投資法人は、2021年8月13日及び2021年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口112,500口の発行を行い、2021年9月1日に12,192,862,500円の払込を完了しています。この結果、2021年9月1日付で出資総額が57,382,134千円、発行済投資口の総口数は、575,000口となっています。

<公募による新投資口の発行（一般募集）>

- ・発行新投資口数 112,500口
- ・発行価格（募集価格） 1口当たり金112,417円
- ・発行価格（募集価格）の総額 12,646,912,500円
- ・発行価額（払込金額） 1口当たり金108,381円
- ・発行価額（払込金額）の総額 12,192,862,500円
- ・払込期日 2021年9月1日
- ・調達する資金の使途 下記「3.資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

2.資金の借入れ

本投資法人は、下記「3.資産の取得」に記載した新たな国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の借入れについて2021年9月2日に実行しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注3)	借入日	返済期日 (注4)	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	7,350	0.49915%	2021年	2025年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
		6,550	0.60088%	9月2日	2026年 2月27日		
合計		13,900	－	－	－	－	－

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社第四北越銀行、株式会社みなと銀行、株式会社横浜銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社七十七銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社愛知銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

(注3) 利払期日は、2021年11月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

(注4) 借入実行後、返済期限までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。

V. 注記表

3.資産の取得
本投資法人は、2021年9月2日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
オフィス	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	非開示 (注3)
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	
住宅	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	株式会社タカラレーベン
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	560	
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	2,840	合同会社アイランドシップ3号
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	
	R-18	ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	730	
商業施設・ その他	C-11	アビタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	非開示 (注3)
	C-12	(仮称)ビッグモーター鴻巣店(底地)	埼玉県鴻巣市	2,150	日本商業開発株式会社
合計			—	26,310	

(注1) 「物件番号」は、オフィスについてはO、住宅についてはR、商業施設・その他についてはCと分類し番号を付しています。
(注2) 「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 川越ウエストビル、博多冷泉町ビル及びアビタ名古屋南店の取得先は、国内の株式会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）
該当事項はありません。

【追加情報】
(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)
前期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）（ご参考）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△10,192
合計		△10,192

2. 戻入れの具体的な方法
(1) 繰延ヘッジ損益
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)		
発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△868
合計		△868

2. 戻入れの具体的な方法
(1) 繰延ヘッジ損益
ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

VI. 金銭の分配に係る計算書

Takara Leben Real Estate Investment Corporation

(単位：円)

区 分	前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
I 当期末処分利益	1,619,897,845	1,951,506,436
II 利益超過分配金加算額	—	—
うち一時差異等調整引当額	—	—
III 出資総額組入額	10,192,746	868,421
うち一時差異等調整引当額戻入額	10,192,746	868,421
IV 分配金の額	1,459,650,000	1,794,000,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,156)	(3,120)
うち利益分配金	1,459,650,000	1,794,000,000
(うち1口当たり利益分配金)	(3,156)	(3,120)
うち一時差異等調整引当額	—	—
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(—)	(—)
V 次期繰越利益	150,055,099	156,638,015
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、不動産等売却益457,223,128円が発生したことを考慮し、将来の分配金の安定化のため、150,055,099円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,459,650,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしておりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。	本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、156,638,015円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の1,794,000,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしておりますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。

独立監査人の監査報告書

2022年4月13日

タカラレーベン不動産投資法人

役員会御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所 指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 佐々木 貴司
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 佐藤 孝

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、タカラレーベン不動産投資法人の2021年9月1日から2022年2月28日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 2021年3月1日 至 2021年8月31日）	当期 （自 2021年9月1日 至 2022年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,621,379	1,806,980
減価償却費	334,900	437,070
投資口交付費償却	15,178	11,687
融資関連費用	63,803	92,730
受取利息	△44	△36
支払利息	138,611	177,228
営業未収入金の増減額（△は増加）	△37,593	13,276
未収消費税等の増減額（△は増加）	△229,172	130,096
未払消費税等の増減額（△は減少）	△319,699	－
前払費用の増減額（△は増加）	△43,433	△94,855
長期前払費用の増減額（△は増加）	△126,188	△347,959
営業未払金の増減額（△は減少）	51,357	△32,708
未払金の増減額（△は減少）	7,665	18,341
前受金の増減額（△は減少）	9,295	3,136
信託有形固定資産の売却による減少額	5,211,461	6,270,270
その他	△508	△4,779
小計	6,697,012	8,480,479
利息の受取額	44	36
利息の支払額	△137,630	△178,564
法人税等の支払額	△26,799	△60,195
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,532,626	8,241,756
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,825,212	△37,730
信託有形固定資産の取得による支出	△4,625,153	△28,862,664
差入敷金及び保証金の回収による収入	－	80
差入敷金及び保証金の差入による支出	△80	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,406	88
預り敷金及び保証金の返還による支出	△268	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,725	224,807
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△151,929	△66,197
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,537,511	△28,741,616
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,856,825	13,690,102
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	－
投資口の発行による収入	－	12,171,458
分配金の支払額	△1,433,027	△1,459,784
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,576,202	24,401,776
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,581,087	3,901,916
現金及び現金同等物の期首残高	9,039,193	3,458,106
現金及び現金同等物の期末残高（※1）	3,458,106	7,360,022

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

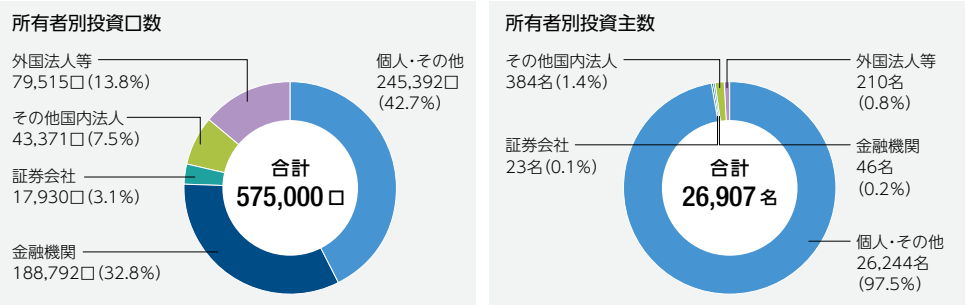
[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

項 目	前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手元現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前期（ご参考） 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係
現金及び預金 4,208,122千円	現金及び預金 7,587,926千円
信託現金及び信託預金 1,624,896千円	信託現金及び信託預金 2,570,032千円
使途制限付預金及び信託預金（注） △2,374,912千円	使途制限付預金及び信託預金（注） △2,797,936千円
現金及び現金同等物 3,458,106千円	現金及び現金同等物 7,360,022千円
（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。

投資主の構成



(注) 比率は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならないことがあります。

投資主優待制度の導入

本投資法人は、投資主の満足度を向上させ、個人投資主をはじめとする投資主の裾野を拡大することを企図し、各決算期末日(第8期末は2022年2月28日)において本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資主を対象として、投資主優待制度を導入しています。

対象投資主	基準日時点において本投資法人の投資口を10口以上保有する投資主	利用可能期間	①基準日2月末日の投資主:当年7月1日から当年12月末日まで ②基準日8月末日の投資主:翌年1月1日から翌年6月末日まで
基準日	各決算期末日(第8期末基準日 2022年2月末日)	発送時期	①基準日2月末日の投資主:当年5月中旬 ②基準日8月末日の投資主:当年11月中旬
優待内容	ヤマダホールディングスの「お買い物優待券」合計2,500円相当(500円相当×5枚)を送付 ^(注1)		
対象店舗	全国のヤマダホールディングスグループの対象店舗 ^(注2)		



(注1) この優待券は、1回のお買上金額(1枚の伝票又はレシート)が、税込み合計金額1,000円以上につき1,000円ごとに、1枚の優待券をご利用いただけます。また、ポイント還元商品は、優待券ご利用後の差額に対してポイント進呈いたします。但し、1回のお買物でのご利用は、本投資法人優待券と株式会社ヤマダホールディングスが発行する株主優待券を併用される場合、表面に記載の同一有効期限のもの「最大50枚」までとし、片方の優待券利用後の残金に対し、もう片方の優待券のご利用が可能です。

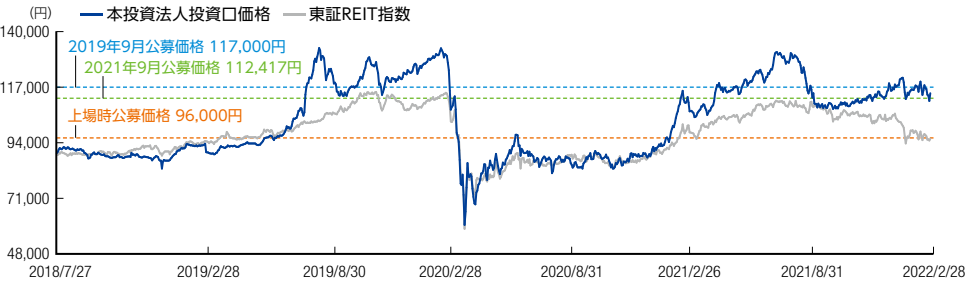
(注2) この優待券は、【(株)ヤマダデンキ】・【(株)イーウェルネス】の国内各店舗でご利用いただけます。但し、一部のフランチャイズ店舗等ではご利用いただけませんのでご注意ください。また、グループ会社の【(株)大塚家具】は、家電取扱店舗の家電売場商品に限り、ご利用いただけます。詳しくは、「使用可能店舗一覧表」をご確認ください。なお使用可能店舗が変更になる場合があります。ご利用の際は、店頭にてご確認ください。

(注3) 第8期をもって投資主優待制度は廃止させていただきます。
その他ご利用上の注意については、本投資法人ウェブサイトをご確認ください。

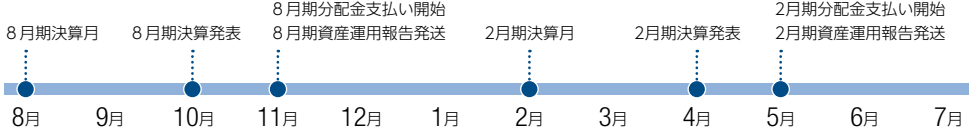
投資主優待制度廃止についてのお知らせ

この度、全ての投資主様をより公平に取り扱う観点から2022年2月28日の投資主名簿に記載された投資主様に対する送付を最終として、第9期(2022年8月期)より投資主優待制度を廃止することといたしました。
何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

投資口価格の推移



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3492)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社 証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書

配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

お取引の証券会社までお問い合わせください。